令和　６年（ケ）第　　２５５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　及　川　真　一

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和　８年１１月１８日　午前　９時００分から 令和　８年１１月２５日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２日　午前　９時３０分 千葉地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１６日　午前１０時００分 千葉地方裁判所民事第４部
特別売却実施期間	令和　８年１２月　３日　午前　９時００分から 令和　８年１２月　７日　午後　４時３０分まで	
買受申出の保証の提供方法	下記のいずれかによる。 （１）当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 （２）銀行，損害保険会社，農林中央金庫，商工組合中央金庫，全国を地区とする信用金庫連合会，信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の制限（民事執行規則３３条）	☆印を付した物件は農地であるので，権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り，買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため，物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和　８年１１月　２日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 6	8, 420, 000 6, 736, 000	一括	1, 684, 000	55, 288	13, 876
2	7, 630, 000				
6	790, 000				
備考					

令和　６年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

２　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目

　　地　　番　　６８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５４．９５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２４分の６

６　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目１２５番地５、６８番地２

　　家屋　番号　　１２５番５

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　１１９．８８平方メートル
　　２階　　７５．１９平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１２４．７８平方メートル
　　２階　約１０５．３９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分４分の１

令和６年（ケ）第２５５号

注　意　書

本件については、令和８年８月千葉豪雨前の調査に基づき売却基準価格を決定しているので、入札される際はご留意ください。

千葉地方裁判所民事第４部

令和　６年（ケ）第　　２５５号

物　件　明　細　書

令和　８年　８月１３日
千葉地方裁判所民事第４部
裁判所書記官　百　家　聡　子

1　不動産の表示
【物件番号２，６】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号２，６】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
本件土地の一部につき，駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。
【物件番号６】
本件所有者及び売却対象外の共有持分を有するＣ，Ｄ，Ｅが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号６】
本件建物のために，その敷地（地番１２５番５の一部）につき使用借権が存する。買受人は，敷地利用権の設定を要する。
【物件番号２，６】
・本件土地及び建物は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
・売却基準価額は，境界不明瞭なこと，物件番号６の建物の一部が売却対象外の土地（地番１２５番５）に越境していること等を考慮して定められている。

《注　　意　　書》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記

載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室等に，別ファイルとして備え付けられています。

令和　6年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

２　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目

地　　番　　６８番２

地　　目　　宅地

地　　積　　２５４．９５平方メートル

共有者　Ａ　持分２４分の６

６　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目１２５番地５、６８番地２

家屋　番号　　１２５番５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　１１９．８８平方メートル
２階　　７５．１９平方メートル

（現況）

床　面　積　　１階　約１２４．７８平方メートル
２階　約１０５．３９平方メートル

共有者　Ａ　持分４分の１

令和６年(ケ)第　２５５号
（物件２，６）
令和７年　２月　７日受理
令和７年１１月１３日提出

現況調査報告書

（５分冊の２）

千葉地方裁判所
執行官　谷下功洋

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　6年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

1　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目

　　地　　番　　６３番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３２．９１平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６０分の１０

2　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目

　　地　　番　　６８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５４．９５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２４分の６

3　所　　在　　千葉市中央区蘇我二丁目

　　地　　番　　１１７番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０５４．７６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２０分の３

4　所　　在　　千葉市中央区蘇我二丁目

　　地　　番　　１１７番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３５４．４５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分５分の１

令和　6年（ケ）第　　２５５号

物　件　目　録

5　所　　在　　千葉市中央区松ケ丘町

地　　番　　４４４番１６

地　　目　　宅地

地　　積　　７６３．０４平方メートル

共有者　Ａ　持分１６分の１

6　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目１２５番地５、６８番地２

家屋　番号　　１２５番５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　１１９．８８平方メートル
２階　　７５．１９平方メートル

共有者　Ａ　持分４分の１

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	千葉市中央区長洲１－３－１３
土地	物件２
現況地目	■宅地（物件２） □公衆用道路（物件　　） □　　（物件　　）
形状	■公図のとおり　□地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり　□土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者（共有者）　■その他の者 土地所有者（共有者）らが本土地上に下記建物を所有し，占有している その他の者がコインパークの敷地の一部として占有している ■「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	売却の対象は A の持ち分（２４分の６）である
建物	物件６
種類，構造及び床面積の概略	□公簿上の記載とほぼ同一である ■公簿上の記載と次の点が異なる（■主たる建物　□附属建物） □種　類 □構　造 ■床面積：１階　約１２４．７８㎡（約４．９㎡の増築） ２階　約１０５．３９㎡（約３０．２㎡の増築）
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本建物を　空き家　として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	□ない ■ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	売却の対象は A の持ち分（４分の１）である
執行官保管の仮処分	■ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 保管開始日　平成　年　月　日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係図のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	□全部　■南側約１２９㎡（土地建物位置関係図のとおり）
占有者	□債務者　■有限会社米伊商店
占有状況	□敷地　■駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■有限会社米伊商店社員））の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		不明
最初の契約等	契約日	５年程前
	期間	５年程前　から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者（共有者）　■その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎年　固定資産税相当額 □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	□上記のとおり　□下記のとおり　■「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（物件６関係）

所在	千葉市中央区長洲一丁目
地番	１２５番５
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	１７１．９０平方メートル　（■全部　□約　　平方メートル）
所有者	□建物所有者　■ C
その他の事項	

■関係人（■有限会社米伊商店社員）の陳述／□提示文書（　　）の要旨

占有権原		□所有権　□地上権　□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		昭和６２年　５月　８日（建物新築時から）
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	昭和６２年　５月　８日から　□　年　月　日まで　年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から　□平成　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者（共有者）□その他の者（　　）
	借主	■建物所有者（共有者）□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎　金　円（毎　限り　分支払）
地代前払		□ない　□ある（金　円　分まで）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　円　□保証金　円）
特約等		
地代滞納		□ない　□ある（平成　年　月　日現在　金　円）
契約解除		□ない　□ある（　　）
訴訟提起等		□ない □ある　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □係属中　□終局（　　）
その他		
執行官の意見		■上記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■有限会社米伊商店 社員	本件建物（物件６）は長期に渡り空き家である。 土地（物件２及び目的外土地）の境界について争いはない。 物件２に玄関付近を建物の敷地として、その余の凡そ１２９㎡の部分をコインパーク（駐車場）の敷地として使用している。 本件建物（物件６）は物件２の他に隣接する土地（１２５番５）を敷地としていた。建物建築時は所有者がそれぞれ違っていたが、夫婦間であったので建物の敷地として使用するにあたり契約等は無かった。 コインパークの運営会社は当社有限会社米伊商店である。 土地の使用権原については共有者に対し固定資産税相当額を支払う賃貸借と認識している。契約期間の定めはない。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

1　本件建物（物件６）は面談した有限会社米伊商店社員の陳述、屋内の状況から共有する建物所有者ら空き家として占有しているものと認められる。建物内部は空き家のまま保守されておらず、雨漏り等によると思われる損傷が多数見受けられた。

2　同建物は６８番２の土地の一部と目的外土地（１２５番５）を敷地としており、建築当初は夫婦間で黙示の使用貸借関係が構築されていたものと推測されるが、相続を経て物件２と物件６は同一親族らで共有し、上記目的外土地は親族の一人の単独所有となったものの、これらの土地２筆を物件６の敷地として利用する権原については特に取り決め等はない旨陳述がある。

3　物件２を有限会社米伊商店がコインパークとして利用する権原については賃貸借との主張があるが、同社が土地を所有する親族で構成された法人で、契約書が存在しないこと、契約期間の定めがないこと、賃料が所有者が負担する固定資産税相当額と低廉な価格から実態は使用借権であると推測する。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月19日 （水） 12:50－13:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
令和7年4月16日 （水） 13：00－13：05	電話	申立代理人に対し調査協力要請
令和7年5月28日 （水） 13：00－14：33	物件所在地	評価人同行のうえ有限会社米伊商店社員立ち会いのもと物件調査
令和7年6月4日 （水） ：　－　：	郵便	有限会社米伊商店に対し占有関係等書面照会書出状
令和7年8月29日 （金） ：　－　：	郵便	有限会社米伊商店に対し占有関係等書面照会書再出状
年　月　日 （　） ：　－　：		
年　月　日 （　） ：　－　：		

（特記事項）

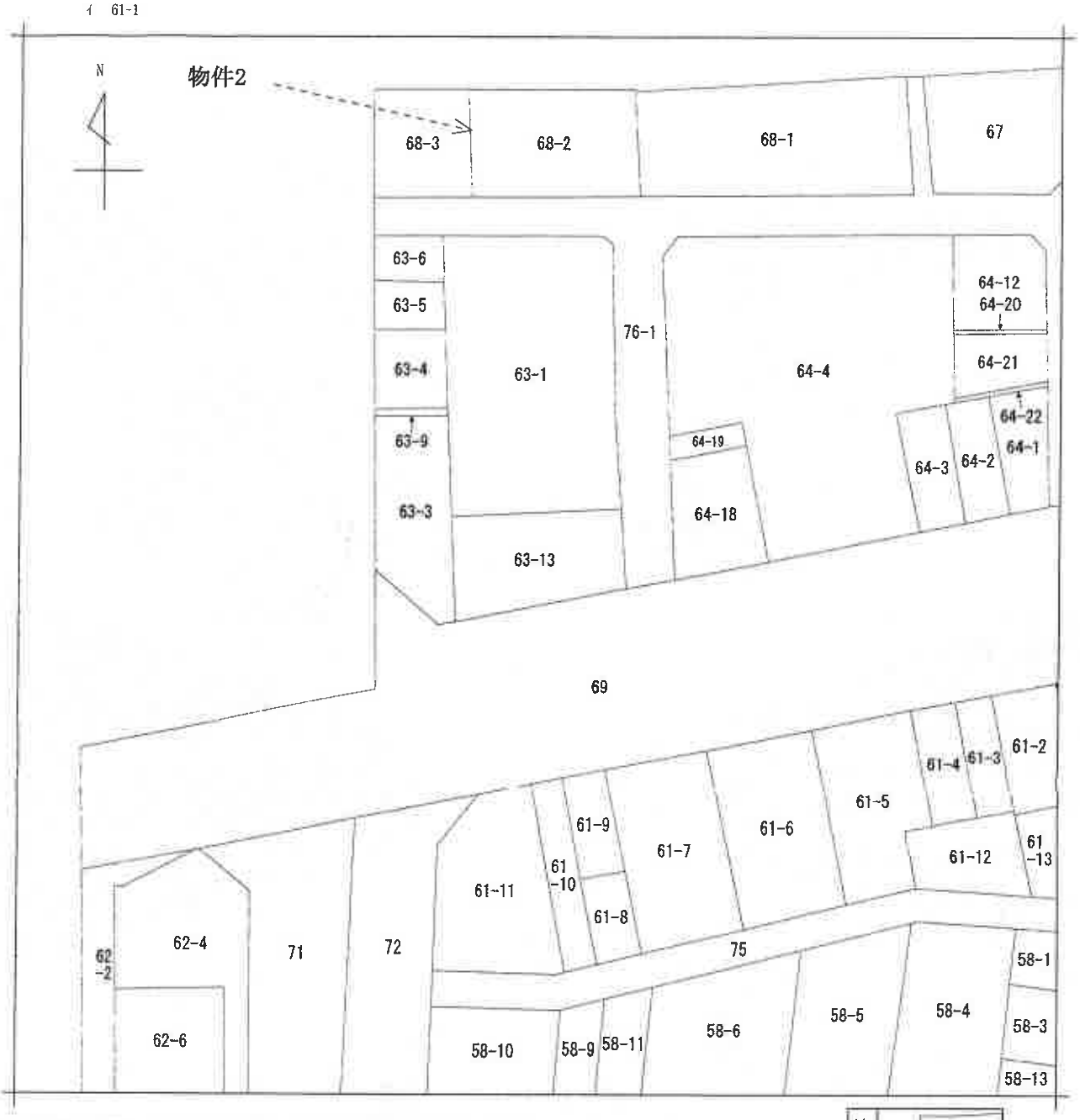
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　　を立ち会わせ，技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	千葉市中央区長洲一丁目				地番	63番13		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和54年3月10日			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（千葉地方法務局管轄）

令和6年9月5日

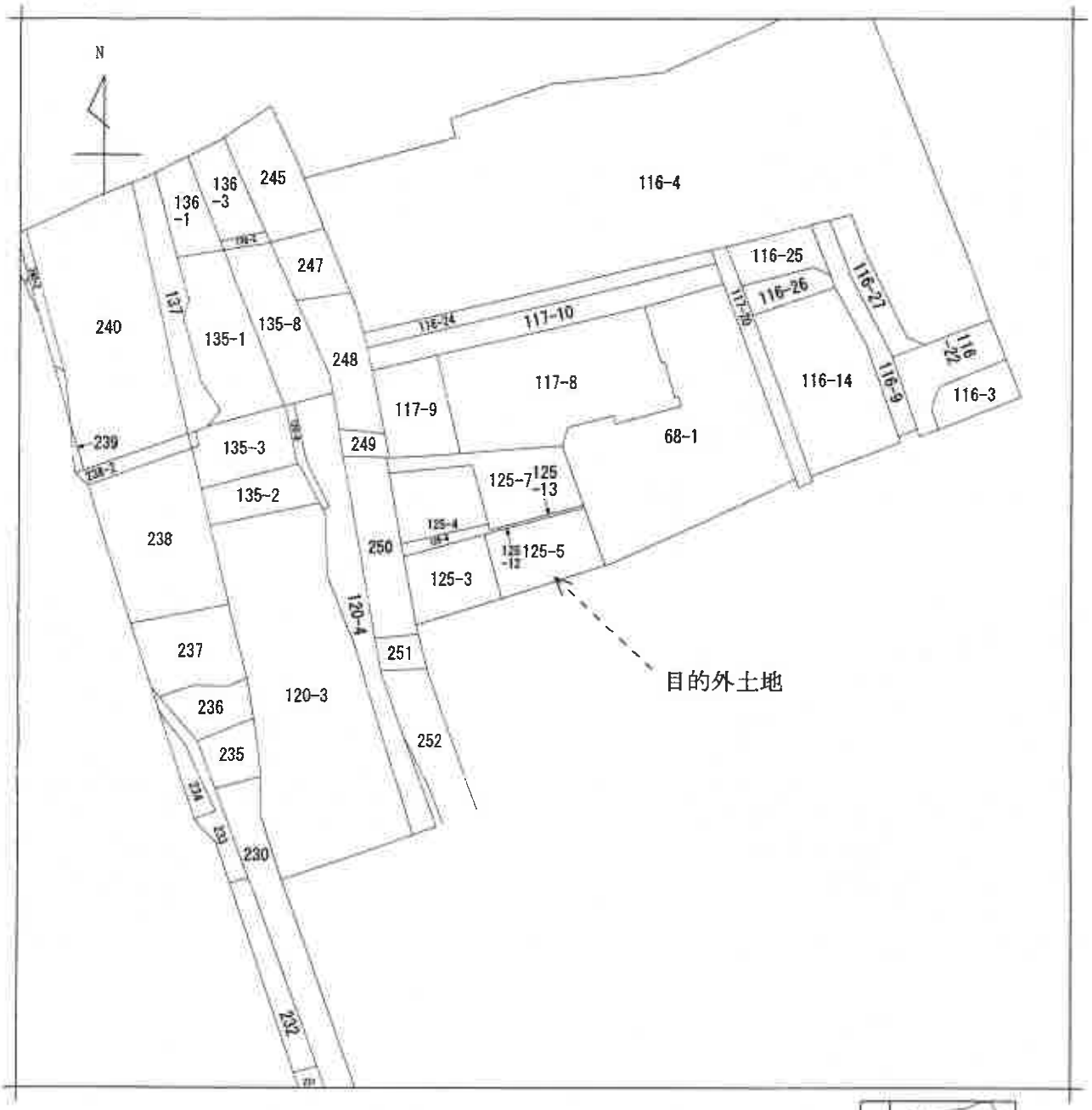
東京法務局

地図整理番号：M77516　　登記官

(1/1)

Ａ３版をＡ４版に縮小

(241



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	千葉市中央区長洲一丁目			地番	125番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和55年12月18日			備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（千葉地方法務局管轄）

令和6年9月12日

東京法務局

地図整理番号：M77915　　登記官

(1/1)

Ａ３版をＡ４版に縮小

登記年月日：昭和62年5月6日

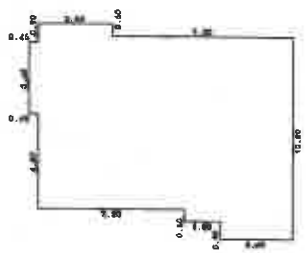
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局管轄）
令和6年9月5日　東京法務局
登記官

55366各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	125番5
建物の所在	千葉市長洲1丁目125番地5、688番地2

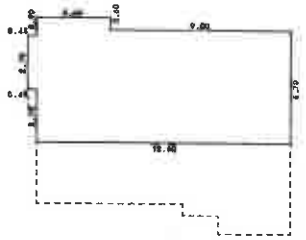
1階



求積表

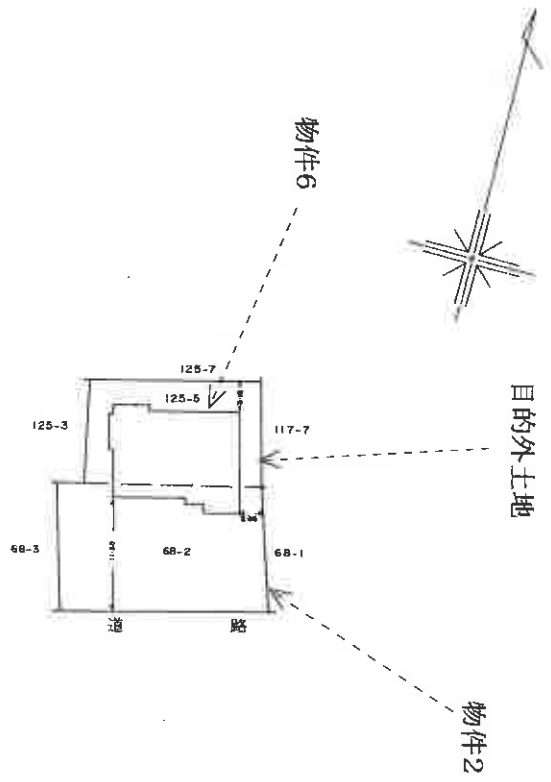
0.60	×	3.60	=	2.1600
0.30	×	12.60	=	3.7800
3.60	×	13.05	=	46.9800
4.80	×	12.60	=	60.4800
0.60	×	5.40	=	3.2400
0.90	×	3.60	=	3.2400
合計				119.8800
床面積				119.88 ㎡

2階



求積表

0.60	×	3.60	=	2.1600
0.30	×	12.60	=	3.7800
2.70	×	13.05	=	35.2350
2.70	×	12.60	=	34.0200
合計				75.1950
床面積				75.19 ㎡



作製者		縮尺	1/250

申請人		縮尺	1/500

昭和62年5月6日登記

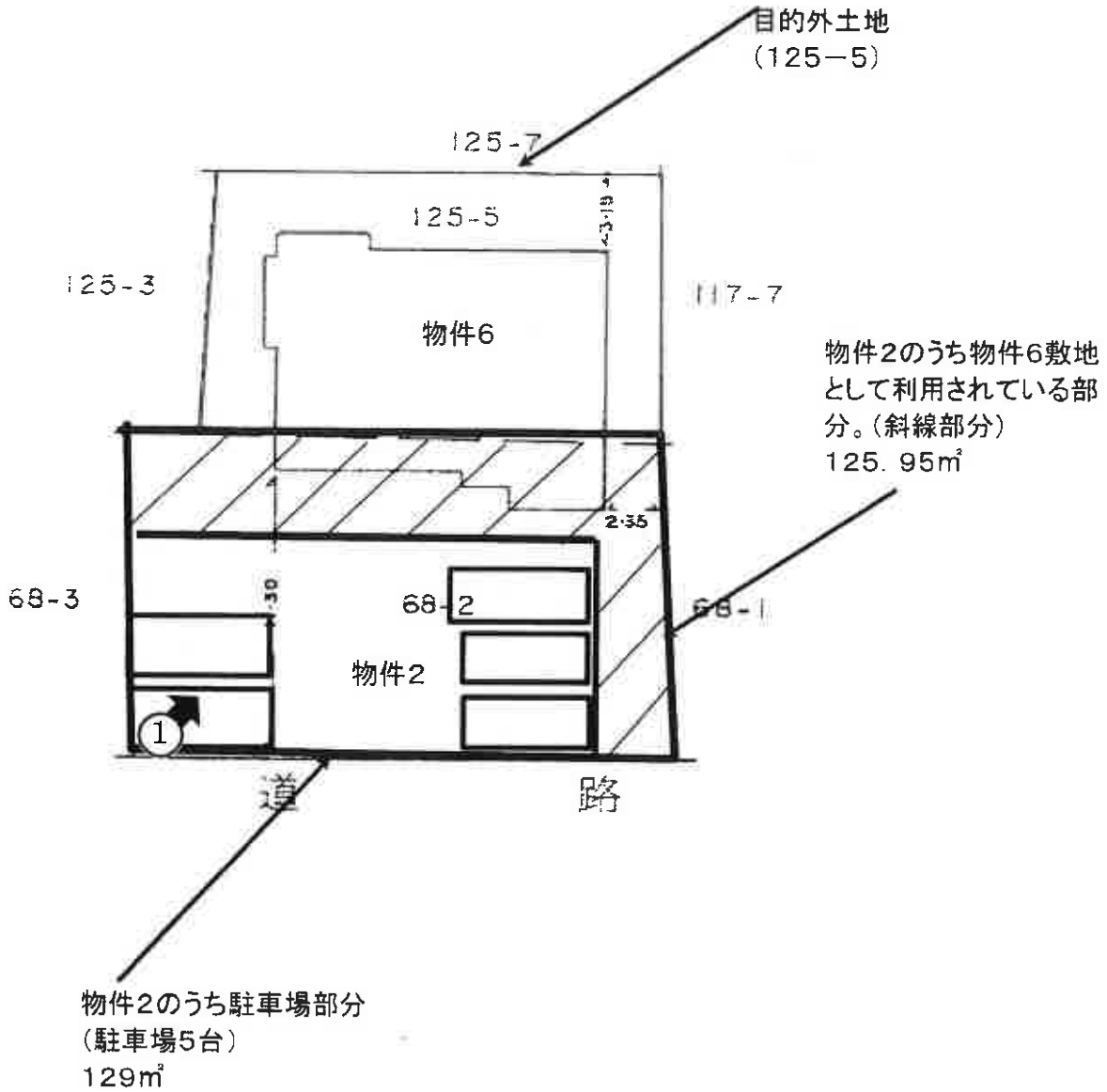
地図整理番号：M77515

（1/1 枚目）　A3版をA4版に縮小

土地建物位置関係図
（評価人作成）

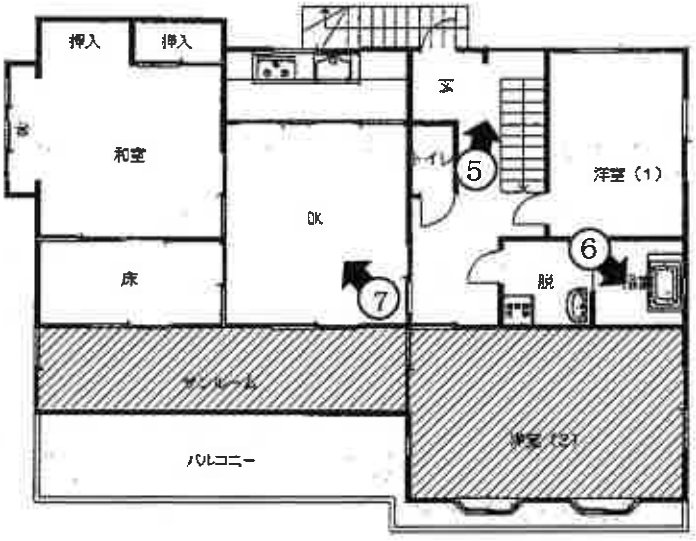


物件6



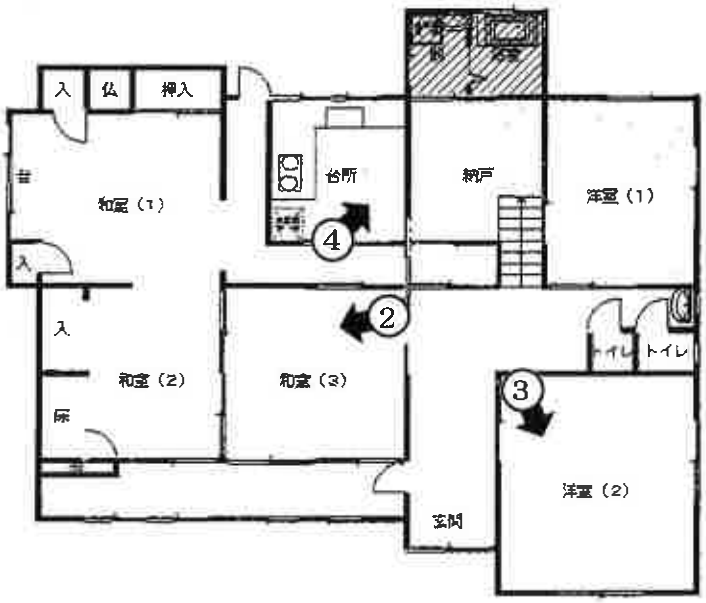
写真撮影位置と方向

建 物 間 取 図
（評価人作成）



2階

は増築部分



1階

写真撮影位置と方向

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



副本

令和6年（ケ）第255号

令和7年5月28日現地調査
令和7年5月29日評価
第7K－896号発行番号
令和7年11月10日提出日

千葉地方裁判所

民事第4部 御中

評　価　書

（5分冊の2）

評価人　不動産鑑定士

山口真由美

第１　評価額

一　括　価　格	
金　　8,420,000　円	
内　訳　価　格	
物件2（土地）	金　　7,630,000　円
物件6（建物）	金　　790,000　円

1　一括価格は，物件２，６の各不動産について，一括売却（民事執行法６１条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。

2　内訳価格は，配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

3　物件２の内訳価格は物件６のための土地利用権等価格を控除した価格であり，物件６の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第２　評価の条件

1　本件評価は，民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって，求めるべき評価額は，一般の取引市場において形成される価格ではなく，一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること，買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと，引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること，目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2　評価は，目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり，調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。

3　現地での物件調査は，原則として目視可能な部分に限定される。

4　物件に関する情報提供の内容は，民事執行法５８条４項に定める場合を除いて，原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第３　目的物件

番号	所在等	登記	現況
2	物件目録記載のとおり。		同左
6	物件目録記載のとおり。		同左 住居表示「長洲１－３－１３」 床面積：１階　　約124.78㎡ ２階　　約105.39㎡ 1階，2階に増築部分がある。

番号	特記事項
2,6	ない。

令和　６年（ケ）第　　２５５号

２　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目

　　地　　番　　６８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５４．９５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２４分の６

令和　6年（ケ）第　　２５５号

６　所　　在　　千葉市中央区長洲一丁目１２５番地５，６８番地２

家屋　番号　　１２５番５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨造陸屋根２階建

床　面　積　　１階　１１９．８８平方メートル
２階　　７５．１９平方メートル

共有者　A　持分４分の１

第４　目的物件の位置・環境等

１　　対象土地の概況及び利用状況等（物件２）

位置・交通	JR内房線，JR外房線「本千葉」駅の北東方・約100ｍ(道路距離) （別添「位置図」参照）	
付近の状況	店舗，駐車場，共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建蔽率	指定 80％
	容積率	指定 400％
	防火規制	準防火地域
	その他規制	千葉市都市景観条例
		立地適正化計画（都市機能誘導区域・居住誘導区域）
画地条件 （規模，形状等）	形　状：(略長方形地)　　地　勢：(略平坦) 接道方位：(南) 間　口：(約21ｍ)　　奥　行：(約12ｍ) 地　積：(254.95㎡)　（登記とほぼ同じ） 接面道路との関係：(中間画地) 隣地との高低差：(各隣接地と略等高)	
接面道路の状況	南側（市道）　路線名（長洲５０号線）　幅員（約4.5ｍ）　連続性（普通）　舗装（有）　歩道（無）　側溝（有）　高低差（道路と概ね等高）	
	建築基準法上の種類	南　側：　建築基準法第42条1項1号
	セットバック	不要 セットバック部分の面積　－
	再建築の可否	可能（特記事項参照）

土地の利用状況等	物件２	コインパーク（駐車場）及び物件６建物の敷地
	隣地	・北　側：　住宅 ・東　側：　共同住宅 ・南　側：　市道を介して駐車場 ・西　側：　駐車場
供給処理施設 敷地内までの引き込みを基準に，引き込みが有る場合を「あり」無い場合を「なし」とした。	上水道　なし ガス配管　なし 下水道　なし 但し，物件２敷地内に物件６の各引込管が存する。	
土壌汚染等	1. 地歴調査及び地図調査を行ったところ，物件２は従来農地であった土地を宅地へと転換した土地であり，土壌汚染の存在する可能性は低いと推定する。 2. 現在，駐車場及び物件６建物の敷地であり，地下埋設物の存否は確認できないが，現地調査の範囲では，現存建物に係る以外，土地利用を著しく妨げる地下埋設物の存在する可能性は低いと推定する。 3. 『ちば情報マップ』によれば，周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	
特記事項	1. 物件２の敷地の範囲，境界線については隣接地と一体として駐車場及び物件６の敷地に利用されており，ブロック塀等により明瞭に判別されていないが，現況の地形はほぼ地図等に符合するものと推測する。 2. 物件２は現在駐車場及び物件６の敷地であり，物件2上に建築物の建築は可能である。但し物件2敷地の一部を利用している後記物件6については，物件2通行にあたっての特段の取り決めや賃料の支払いもなく，現状では再建築は困難とのこと。（市役所建築宅地課でのヒアリング） 3. 物件２駐車場部分の占有権原は賃借権であると判定。賃貸借の内容は下記の通り。 貸主：所有者 借主：（有）米伊商店 占有範囲：約129㎡（土地建物位置関係図参照） 占有開始時期：約5年前 賃料・敷金等：なし 4. 『ちば情報マップ』によれば，物件２は高潮浸水想定のエリアに指定されている。詳細は『ちば情報マップ』ご参照。	

2　建物の概況及び利用状況等　（物件6）

区　　分	主である建物	
建築時期等及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和61年1月15日新築
	経過年数	約39年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数は満了している。
仕様	構造	鉄骨造
	屋根	陸屋根
	外壁	モルタル等
	内壁	クロス，塗り壁等
	天井	クロス，合板等
	床	フローリング，畳等
	設備	洗面台，キッチン，浴室，水洗トイレ等 （電気，上水道，都市ガス公共下水道）
	その他	－
床面積（現況）	床面積　1階　約124.78㎡　1階に約4.9㎡の増築部分がある。 2階　約105.39㎡　2階に約30.2㎡の増築部分がある。 延べ　約230.17㎡　（概測数量）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	１階：５ＤＫ＋納戸，２階：３ＤＫ（別添建物間取略図参照）
品等	やや劣る	

保守管理の状態	劣る ・ 空き家の状態にあり，建物外部は,錆及び劣化等が著しいほか,経年による老朽化,劣化,汚れ,損耗・損傷等も見られる。また建物内部についても,経年による老朽化,劣化,汚れ,損耗・損傷等が著しい。ビニールクロス・障子の破れ，剥がれのほか，畳・フローリングの変色・汚れ及び，壁に穴の空いてる箇所もある。また建物内部全体で雨漏りがあり,天井板が落ちかけている箇所がある。また床等の沈みや撓みが随所で認められる。ネズミが住んでいたこともあったとのこと。保守管理状況は相当程度劣り,利用にあたっては,大幅な改修工事,住設機器の整備・交換及びクリーニング等が必要であると思料される。
建物の利用状況	所有者が空き家の状態で占有している。占有権原は使用借権と判定。
特記事項	1. 当該建物の使用資材，建築時期等から推察するに石綿（アスベスト）を含有する資材が使用されている蓋然性を否定できないが飛散性は低く通常使用上は問題無いと推定する。 2. 物件６敷地（目的外土地）は無道路地であり，現在物件６は南側の物件2の敷地の一部を利用して南側道路へ出入りしているが,通行にあたっての特段の取り決めや賃料の支払いはないとのこと。物件6は建築当初は物件2と目的外土地を敷地として建築されたものと推測される。また北側件外土地（125－7）に北側ブロック塀が設置されている様子。 ・物件6敷地（目的外土地）の概要 地番：125番5 地目：宅地 地積：171.90㎡ 所有者：個人

第５　評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件２，目的外土地（土地）

目的土地及び目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格（円／㎡）ア	個別格差 イ	地　積（㎡）ウ	建付減価 エ	建付地価格（円）（千円未満四捨五入）ア×イ×ウ×エ＝オ
2	276,000	1.00	254.95	0.95	66,848,000
目的外土地	276,000	0.50	171.90	0.95	22,536,000
計					89,384,000

ア　標　準　価　格：（公示価格等からの規準）

地価公示等（地価公示地　千葉中央5-10）

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$318{,}000\text{円/㎡} \times \frac{(104)}{100} \times \frac{100}{(100)} \times \frac{100}{(120)} \fallingdotseq 276{,}000\text{円/㎡}$$

◇時　点　修　正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：－　（格差率）100

◇地　域　格　差：街路，交通接近，環境，行政条件格差等を考慮した。　（格差率）120

標準画地は，近隣地域において，土地の概況（間口，奥行，規模等）及び利用状況等が標準的な中間画地を想定した。

イ　個　別　格　差：【物件2】

（相　乗　積）　－　（格差率）1.00

【目的外土地】

無道路－50%　（格差率）0.50

ウ　地　　積：登記簿数量による。

エ　建　付　減　価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。　（格差率）0.95

② 物件6（建物）

目的物件の再調達原価を，建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め，これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて，建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円／㎡） ア	現況延べ面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
6	180,000	230.17	0.025	1,036,000
計				1,036,000

ウ 現価率

物件番号	(1)耐用年数法（定額法）				(2)観察減価率	現価率 (1)(D)×(2)
	(A) 残価率	(B) 経済的残存耐用年数	(C) 経過年数	(D) 定額法による現価率		
6	5％	0年	39年	0.05	▲50％　（0.50）	0.025

(1)耐用年数法(定額法)

$$(D)\text{定額法による現価率} = \left(1 - (1 - A) \times \frac{C}{(B + C)}\right)$$

(A).残価率
(B).経済的残存耐用年数
(C).経過年数

(2)観察減価率

保守管理状況等を考慮した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，土地については土地利用権等価格を控除し，建物については土地利用権等価格を加算し，さらに競売市場修正等を施して，下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	建付地価格（円） ア	土地利用権等の及ぶ範囲の割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） （千円未満四捨五入） ア×イ×ウ＝エ
			率	利用権等	
2	66,848,000	0.49	0.10	使用借権	3,276,000
目的外土地	22,536,000	1.00	0.10	使用借権	2,254,000
計					5,530,000

イ　土地利用権等の及ぶ範囲の割合：

物件２土地について，物件６建物の使用借権が及ぶ範囲の割合を下記の通りと査定した。

	面積	（割合）
物件２	129.00 ㎡	（0.51）
物件６	125.95 ㎡	（0.49）

率　土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し，その割合を１０％と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格（円） （1①オ，1②エ） ア	土地利用権等価格の控除及び加算（円） （2①エ）　イ	占有減価修正 ウ	市場性修正 エ	競売市場修正 オ	持分 カ	評価額（円） （１万円未満四捨五入） （ア±イ）×ウ×エ×オ×カ
2	66,848,000	－ 3,276,000		0.60	0.80	6/24	7,630,000
6	1,036,000	＋ 5,530,000	1.00	0.60	0.80	1/4	790,000
一括価格（合計）							8,420,000

ウ　占有減価修正：特にない

エ　市場性修正：物件２：持分のみの評価であること，境界不明瞭なこと，一部物件６の敷地とされていること等を考慮。
物件６：持分のみの評価であること，境界不明瞭なこと，物件2及び件外土地に建物の一部が越境していること，老朽化が激しいこと，建て替えが困難なこと等を考慮。

オ　競売市場修正：第２「評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６ 参考資料

・ 地価公示価格（千葉中央5-10）

所在	千葉市中央区長洲１丁目５６番７「長洲1-20-2」
価格	318,000円/㎡
位置	JR内房線，JR外房線「本千葉駅」の東方約150mに位置する。
価格時点	令和7年1月1日
地積	229㎡
供給処理施設	水道，ガス，下水
接面街路	北10.2m市道
用途指定等	市街化区域，商業地域、準防火地域（建蔽率80%，容積率400%）
地域の概要	店舗兼共同住宅、事務所等が混在する商業地域

第７ 附属資料

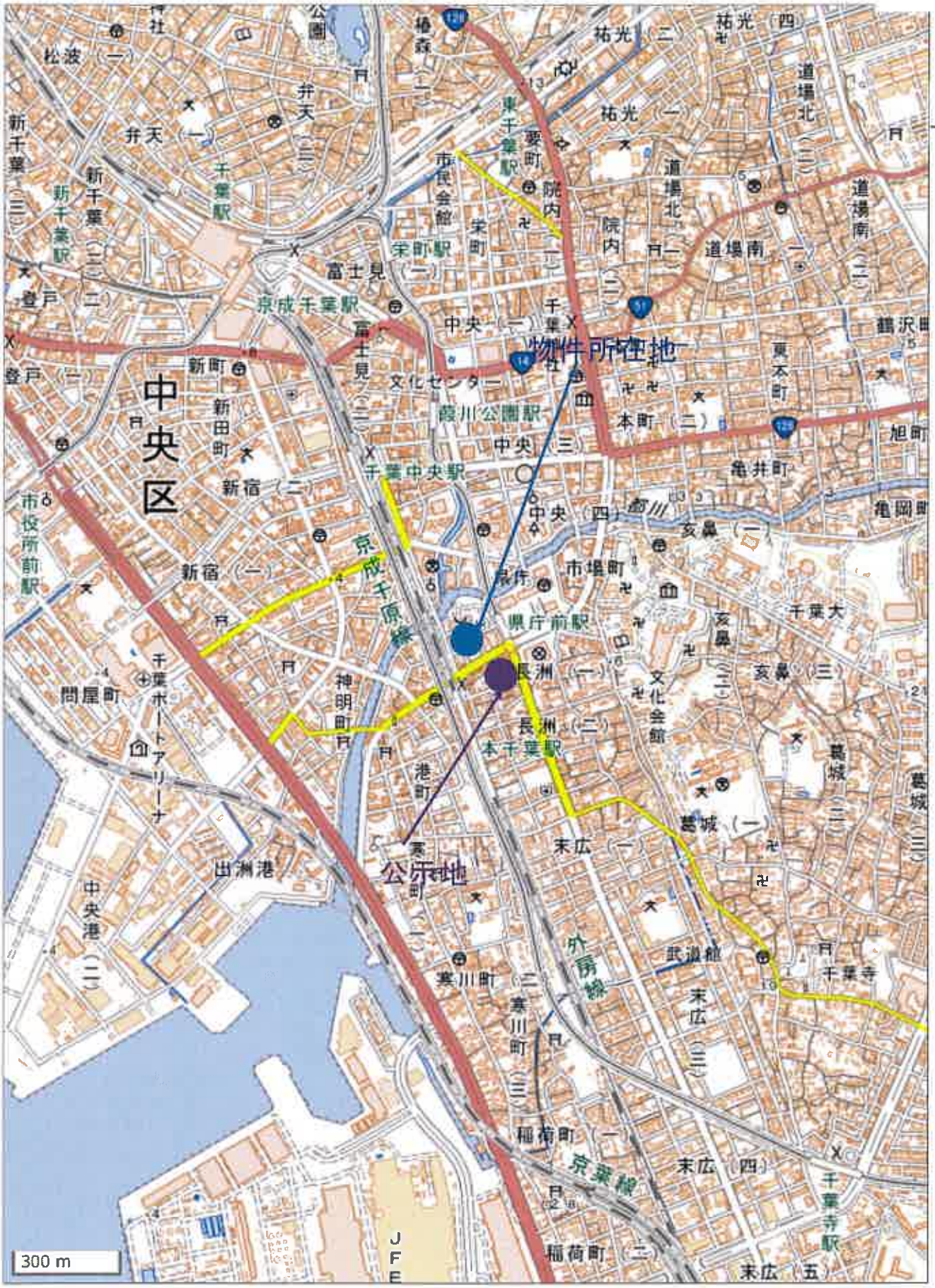
1. 位置図
2. 地図写
3. 建物図面・各階平面図写
4. 土地建物位置関係図
5. 建物間取略図

以 上

位置図

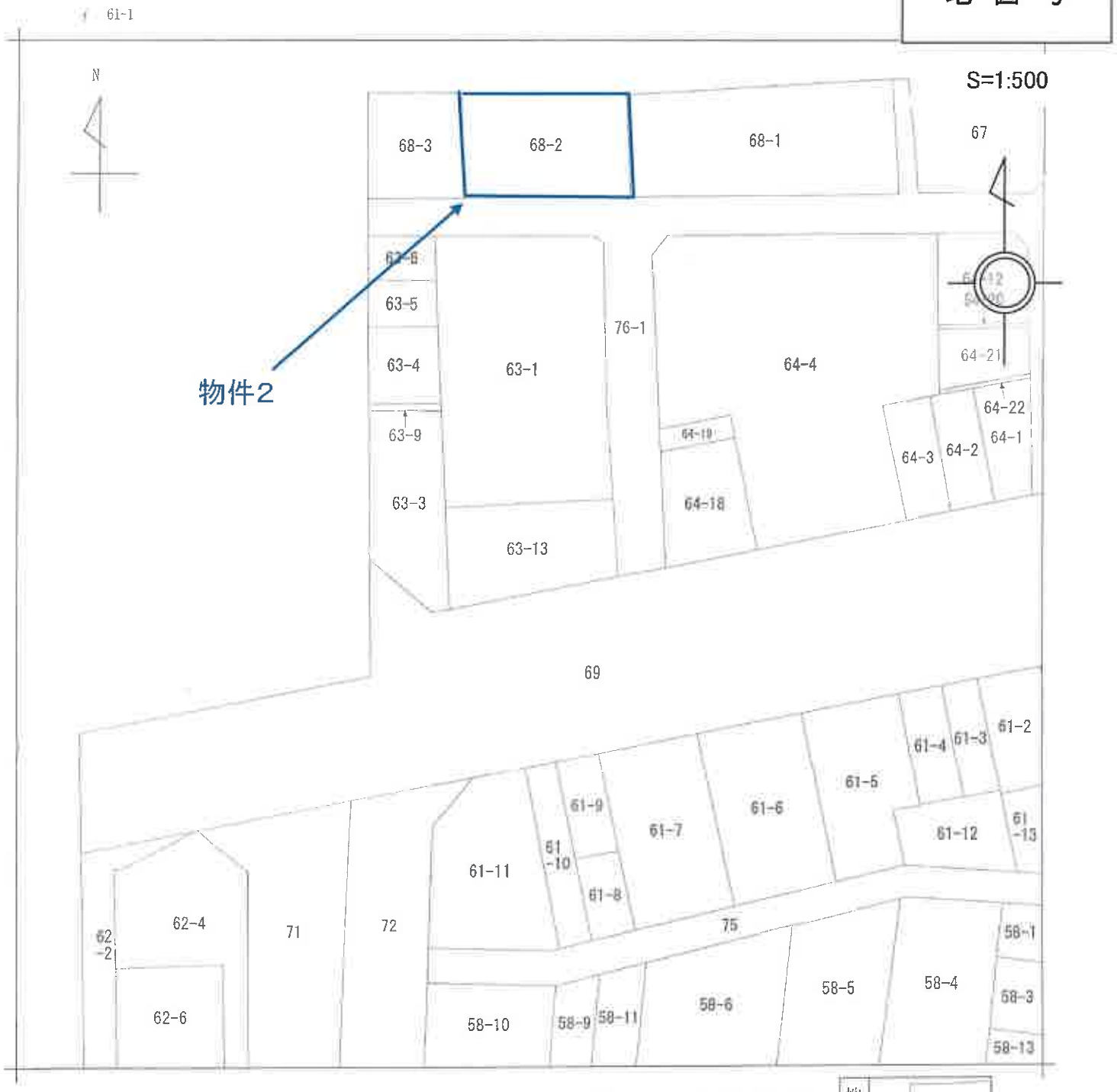
地理院地図
GSI Maps

S=1:15,000



国土地理院

地 図 写



(注) 地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	千葉市中央区長洲一丁目				地番	63番13		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和54年3月10日			備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

複合機にて A3 を A4 に縮小

（千葉地方法務局管轄）

令和6年9月5日

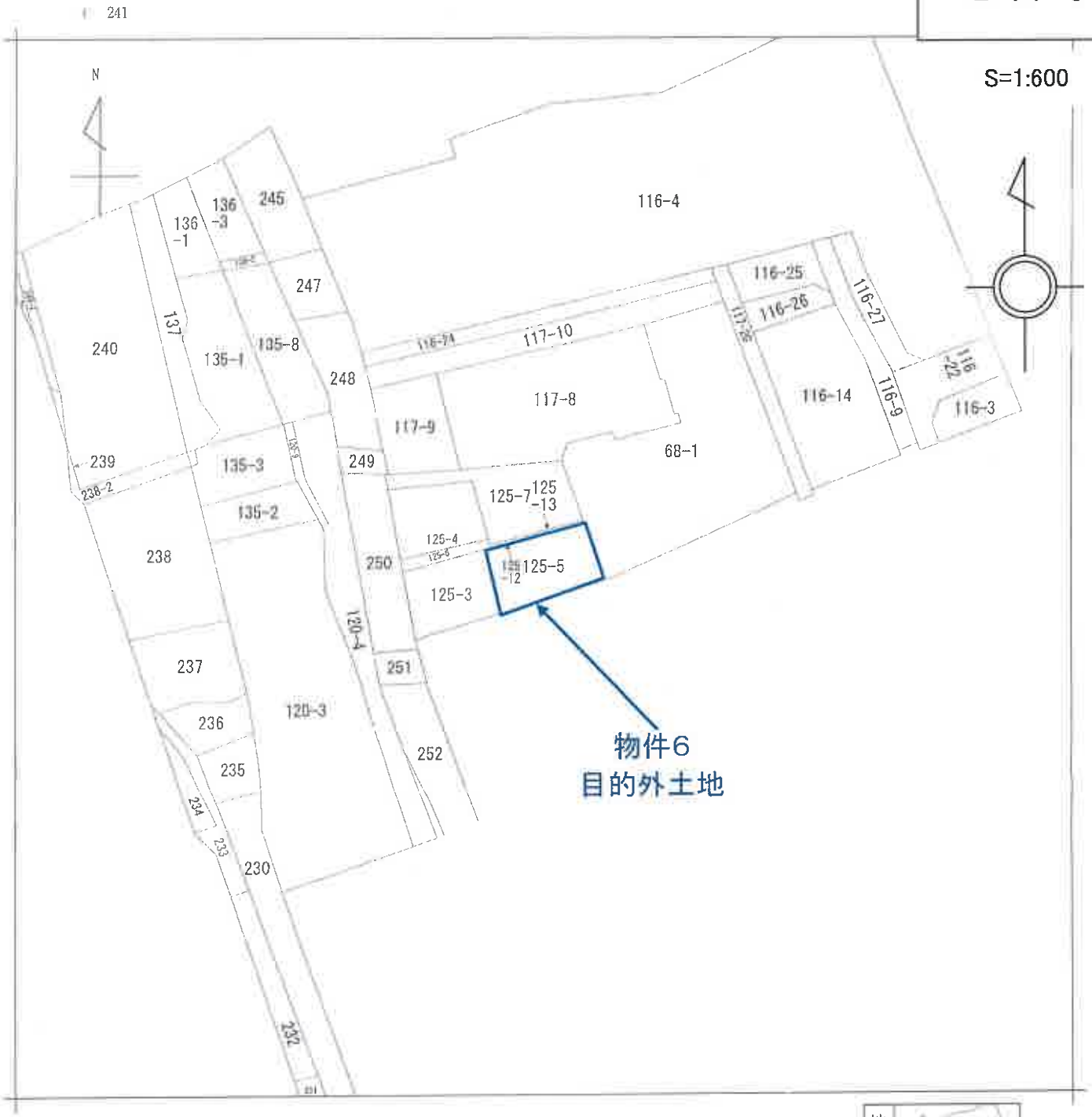
東京法務局

地図整理番号：M77516　　登記官

(1/1)

地 図 写

S=1:600



（注）地図に準ずる図面は，土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間，これに代わるものとして備え付けられている図面で，土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	千葉市中央区長洲一丁目				地番	125番5		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和55年12月18日			備付年月日（原図）				補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

（千葉地方法務局管轄）

令和6年9月12日

東京法務局

地図整理番号：M77915　　登記官

(1/1)

複合機にてA3をA4に縮小

登記年月日：昭和62年5月6日

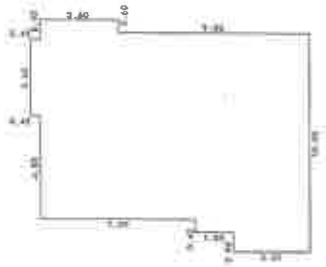
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（千葉地方法務局管轄）
令和6年9月5日　東京法務局　登記官

55366各 階 平 面 図

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号	125番5
建物の所在	千葉市長洲1丁目125番地5、568番地2

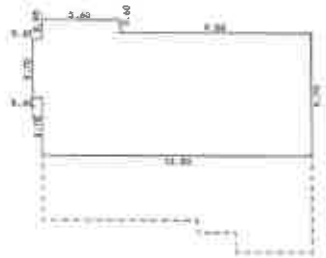
1 階



求積表

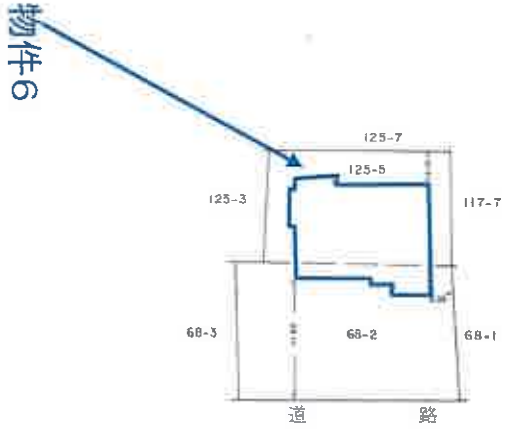
0.60	×	3.60	=	2.1600
0.30	×	12.60	=	3.7800
3.60	×	13.05	=	46.9800
4.80	×	12.60	=	60.4800
0.60	×	5.40	=	3.2400
0.90	×	3.60	=	3.2400
合 計				119.8800
床面積				119.88 ㎡

2 階



求積表

0.60	×	3.60	=	2.1600
0.30	×	12.60	=	3.7800
2.70	×	13.05	=	35.2350
2.70	×	12.60	=	34.0200
合 計				75.1950
床面積				75.19 ㎡





作製

縮尺 1/250

申請人

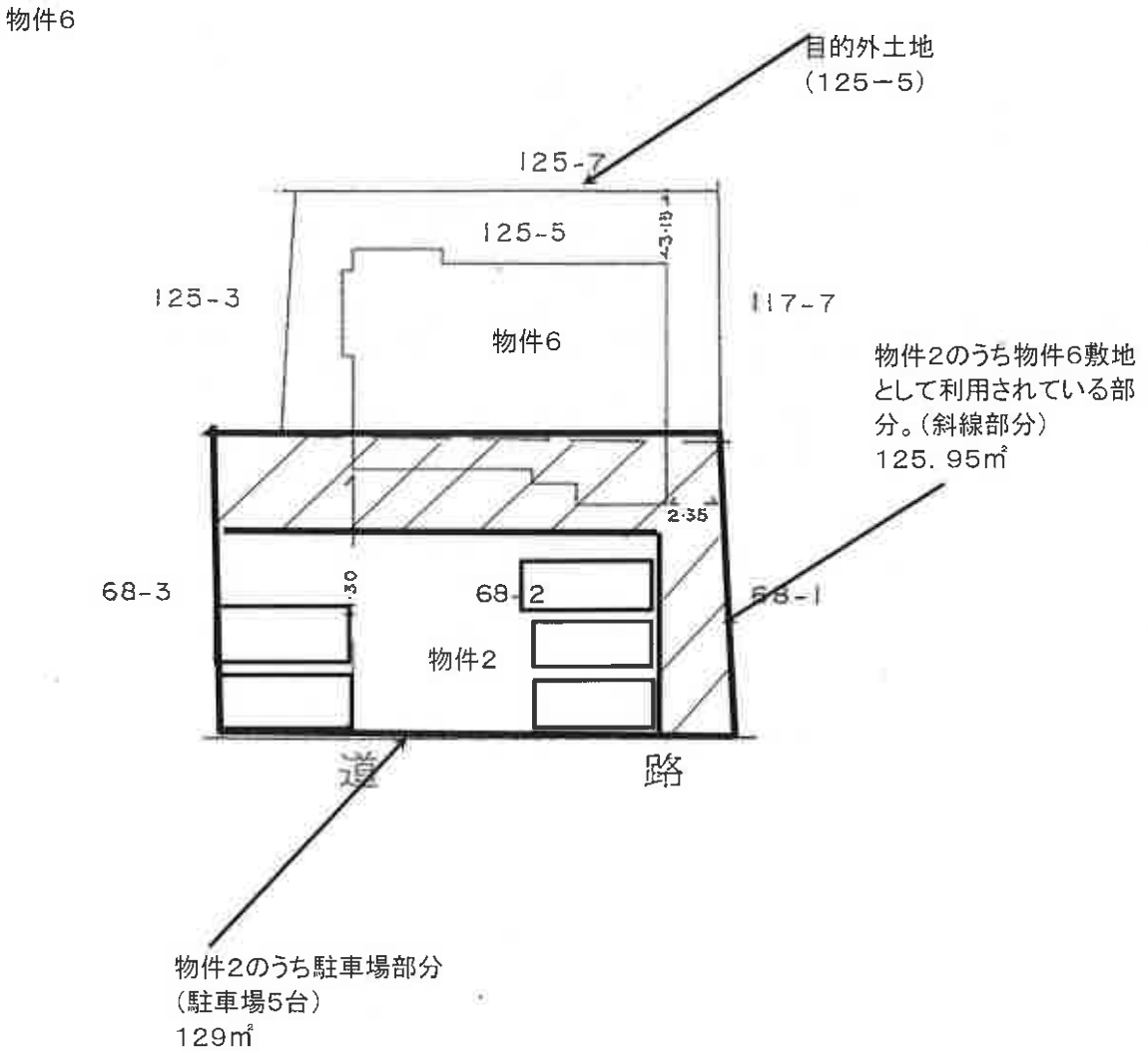
縮尺 1/500

昭和平成62年5月6日登記

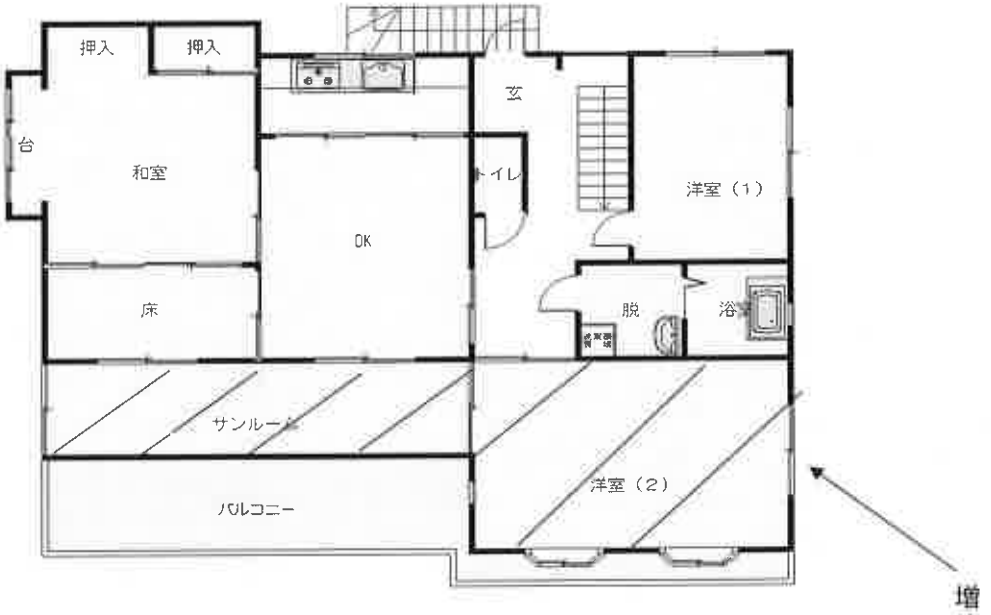
適合建にてA3をA4に縮小

地図整理番号：M77515

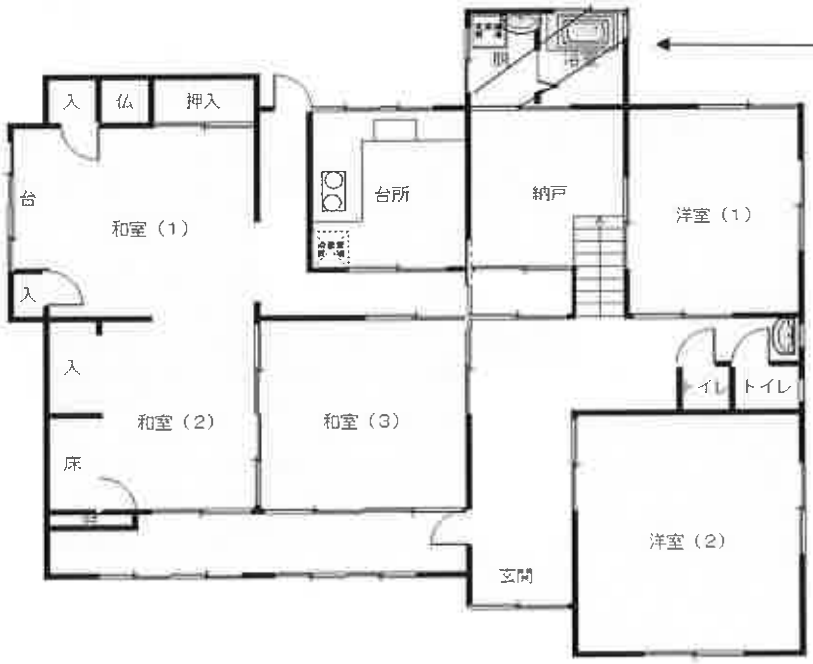
土地建物位置関係図


物件6
目的外土地
（125－5）
125-7
125-5
125-3
117-7
物件6
物件2のうち物件6敷地
として利用されている部
分。（斜線部分）
125．95㎡
2·35
68-3
68-2
68-1
物件2
道
路
物件2のうち駐車場部分
（駐車場5台）
129㎡

間　取　略　図


押入
押入
台
和室
DK
玄
トイレ
洋室（1）
床
脱
浴
サンルーム
洋室（2）
バルコニー
増築部分

2階


入
仏
押入
台
和室（1）
台所
納戸
洋室（1）
入
入
和室（2）
和室（3）
トイレ
床
洋室（2）
玄関

1階